

ООО «Сервис ЖКХ»

ул. Левобережная, д. 12, г.
Белгород,

308015

МКУ «Городской жилищный фонд»

ул. Некрасова 9/15, г. Белгород,

308007.

Дело № 234-15-И

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 24.06.2015

В полном объеме решение изготовлено 29.06.2015

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции): председатель Комиссии – <...> – руководитель Управления; члены Комиссии: <...> - заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителей от заявителя – <...>, генерального директора ООО «Сервис ЖКХ» (Приказ о вступлении в должность от 20.02.2014 № 1-П), <...> (доверенность от 22 июня 2014 г.), представителей от ответчика – <...>, директора МКУ «Городской жилищный фонд» (распоряжение администрации г. Белгорода от 08.2015 №381-л «О

назначении <...>», <...>, начальника юридического отдела МКУ «Городской жилищный фонд» (доверенность от 23.06.2015 № 94), рассмотрев материалы дела № 234-15-И по жалобе ООО «Сервис ЖКХ» на действия организатора торгов МКУ «Городской жилищный фонд» при организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, в соответствии с извещениями №190515/2760808/01 и № 220515/2760808/01, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, **установила:**

В Белгородское УФАС России 18 июня 2015 года (Вх.№2067) поступила жалоба ООО «Сервис ЖКХ» на действия организатора торгов МКУ «Городской жилищный фонд» при организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, в соответствии с извещениями №190515/2760808/01 и № 220515/2760808/01.

Из жалобы следует, что организатор открытых конкурсов (закупочная комиссия) по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, в соответствии с извещениями №190515/2760808/01 и № 220515/2760808/01, не исключил из конкурсной документации (лотов) многоквартирные дома с которыми в соответствии с решениями их собственников возникли обязанности по управлению ими ООО «Сервис ЖКХ», чем нарушил пункт 2.4.1 конкурсной документации об отказе от проведения конкурса.

В соответствии с требованиями и нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники многоквартирных жилых домов расположенных по адресу: ул. Гостенская д. 5; ул. Костюкова, Д 41; ул. Костюкова, д. 53; ул. Костюкова, д. 59; ул. Костюкова, д. 77; ул. Левобережная, д. 14; ул. Левобережная, д. 20; ул. Левобережная, д. 22; ул. Левобережная, д. 24а; ул. Чапаева, д. 24; ул. Чапаева, Д. 30; ул. Чапаева, д. 28; ул. Чапаева, д. 9; ул. Чапаева, д. 11; пр-т Ватутина, д. 11; пр-т Славы, д. 123; пр-т Славы, Д. 148А; бульвар I-го Салюта, д. 1; бульвар I-го Салюта, д. 2; ул. Губкина, д. 10, в городе Белгороде, выбрали в качестве способа управления - управление управляющей организацией, кроме способа управления выбрали управляющую организацию – ООО «Сервис ЖКХ».

В соответствии с разъяснениями отдельных вопросов возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Минстроя России №12258-АЧ/04 от 24.04.2015 года ООО «Сервис ЖКХ» уведомило управление государственного жилищного надзора Белгородской области, о размещении на сайте reformagkh.ru сведений о многоквартирных жилых домах (МКД) в отношении которых, в соответствии с решениями собственников вышеуказанных МКД, у Общества возникли обязанности по управлению ими, с просьбой включить вышеуказанные МКД в реестр лицензии ООО «Сервис ЖКХ».

Одновременно уведомило организатора торгов МКУ «Городской жилищный фонд» г. Белгород, тел. 7(4722)31-07-32 адрес электронной почты: mugzf@mail.ru, контактное лицо: <...>, находящегося по адресу: 308007, г. Белгород, ул. Некрасова 9/15, об исключении многоквартирных жилых домов из открытого конкурса № 220515/2760808/01, открытого конкурса №190515/2760808/01 информация о которых

размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <http://torgi.gov.ru>, в связи с выбором собственниками МКД способа управления МКД, а так же, реализации ими решения о выборе способа управления путем заключения договоров управления с Обществом, с просьбой в отношении вышеуказанных МКД конкурс не проводить (абзац 1 пункта 2.4.1. статьи 2.4. части 2 Конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами открытого конкурса № 220515/2760808/01, открытого конкурса №190515/2760808/01 проведение которых состоится 22 июня 2015 года в 12 час. 00 мин. местного времени по адресу 308007, г. Белгород, ул. Некрасова 9/15, к. 20, а именно: «В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.»).

При этом до настоящего времени, в нарушение требований законодательства РФ, требований Конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами МКУ «Городской жилищный фонд» г. Белгород вышеуказанные МКД из участия в конкурсе не исключило, что является грубым ограничением конкуренции в сфере оказания данного вида услуг.

ООО «Сервис ЖКХ» просит провести внеплановую проверку организатора торгов: МКУ «Городской жилищный фонд» г. Белгород и выдать обязательное для исполнения предписание об исключении из документации открытого конкурса № 220515/2760808/01, открытого конкурса №190515/2760808/01 указанных МКД.

На рассмотрение Комиссии представители ООО «Сервис ЖКХ» представили копии следующих документов: конкурсной документации открытого конкурса № 220515/2760808/01, открытого конкурса №190515/2760808/01; протоколов внеочередных собраний собственников многоквартирных домов, подписанных договоров управления между собственниками МКД и ООО «Сервис ЖКХ»; уведомлений МКУ «Городской жилищный фонд» г. Белгород; приказа подтверждающая полномочия на подписание жалобы; извещение о проведении торгов. Дополнительно представители ООО «Сервис ЖКХ» представили на ознакомление Комиссии документы (наряды на выполнение работ) по фактическому обслуживанию и ремонту многоквартирных домов.

В процессе рассмотрения дела позиция ООО «Сервис ЖКХ» не изменилась. Представители ООО «Сервис ЖКХ» просят признать жалобу обоснованной.

Представители ответчика по делу от МКУ «Городской жилищный фонд» не согласились с доводами изложенными в жалобе и сообщили следующее.

ООО «Сервис ЖКХ» письменно обращалось в МКУ «Городской жилищный фонд» по вопросу исключения из конкурсной документации указанных многоквартирных жилых домов, сославшись на п. 2.4.1. конкурсной документации.

Норма, обязывающая организатора торгов отказаться от их проведения, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, закреплена пунктом 39 постановления Правительства РФ от 06.03.2006 №75 «О порядке проведения

органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», при этом решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, реализацией способа управления - управление управляющей организацией (пп.3 п.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ) будет являться заключение с большинством собственников помещений договоров управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

ООО «Сервис ЖКХ» представлены протоколы собраний, в соответствии с которыми, общим собранием собственников избран один представитель, для заключения одного договора управления на каждый дом.

Указанное решение не соответствует требованиям ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в связи с чем не может повлечь за собой правовых последствий.

Дополнительно, представители МКУ «Городской жилищный фонд» отметили также, что действия ООО «Сервис ЖКХ» спровоцировали шквал жалоб и обращений собственников, указывающих на незаконность действий ООО «Сервис ЖКХ» и требующих от администрации города провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. В процессе рассмотрения дела позиция МКУ «Городской жилищный фонд» не изменилась.

На рассмотрение Комиссии МКУ «Городской жилищный фонд» в соответствии с уведомлением о поступлении жалобы представило следующие документы: копии конкурсной документации; уведомления участникам открытых конкурсов о рассмотрении жалобы, копии протоколов внеочередных собраний собственников многоквартирных домов; доверенностей на проведение собраний; списки регистрации собственников помещений; копии писем о рассмотрении обращения ООО «Сервис ЖКХ»; копии обращений собственников многоквартирных домов; отзыв на жалобу ООО «Сервис ЖКХ».

Комиссия, изучив материалы дела № 234-15-И, в том числе документацию открытых конкурсов в соответствии с извещениями № 220515/2760808/01, №190515/2760808/01, документы представленные заявителем и ответчиком по делу, выслушав мнение сторон, приходит к выводу о том, что жалоба ООО «Сервис ЖКХ» не может быть удовлетворена по следующим основаниям.

Документы, представленные ООО «Сервис ЖКХ» (далее общество) свидетельствуют, что проведены собрания собственников многоквартирных домов, заключены договора управления. Однако, по мнению Комиссии, данные договора заключены между ООО «Сервис ЖКХ» (далее управляющей компанией) и представителем от собственников действующим от их имени, не имея соответствующих доверенностей, противоречат действующему законодательству. Статьей 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что председатель совета многоквартирного дома, он же, по утверждению ООО «Сервис ЖКХ», гражданин выступающий от имени собственников многоквартирного дома действует на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.

На рассмотрение дела ООО «Сервис ЖКХ» не представило доказательств, что договора, заключенные от имени собственников гражданином, по инициативе которого проводится собрание, обладает необходимыми полномочиями и действует на основании доверенности выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

Кроме этого, отсутствие договоров управления многоквартирным домом с каждым собственником помещения указывает, что решение о выборе способа управления домом собственниками не было реализовано.

Так, в соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно [Правилам](#) утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу

выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

Согласно статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. **При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.**

При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

ООО «Сервис ЖКХ» не представило на рассмотрение Комиссии доказательств о заключении договоров с каждым собственником помещения в указанных домах.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» статьей 39 определено, что, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным

основаниям не допускается.

Конкурсной документацией (согласно извещениям №190515/2760808/01 и № 220515/2760808/01) в соответствии с вышеуказанным Постановлением Правительства РФ № 75 , пунктом 2.4 также установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Довод ООО «Сервис ЖКХ» о применении данного пункта для отмены или исключения из конкурса определенных многоквартирных домов не может учитываться Комиссией по следующим обстоятельствам.

Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовано принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Сервис ЖКХ» на действия организатора открытых конкурсов МКУ «Городской жилищный фонд» по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, в соответствии с извещениями №190515/2760808/01 и № 220515/2760808/01, **необоснованной**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>